

# 最高法院民事判決

112年度台上字第2825號

上訴人 楊莊素貞

訴訟代理人 陳德聰律師

黃國益律師

羅云瑄律師

被上訴人 楊炳凰

訴訟代理人 王元勳律師

李怡欣律師

劉舒容律師

參加人 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 曹為實

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年9月6日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第369號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：伊之配偶楊炳榮於民國76年8月12日與被上訴人簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由楊炳榮以總價新臺幣（下同）500萬元，買受被上訴人所有門牌編號○○市○○區○○路00號0○樓房屋（即○○市○○區○○段○○○000○號，下稱系爭建物）之1樓（含騎樓），及該建物坐落基地即同小段294、294-1（於73年10月9日自原294地號分割而來）地號土地（下合稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）所有權應有部分10132分之5088。楊炳榮已依約交付現金150萬元及面額各50萬元、100萬元之支票2紙，均經被上訴人提示兌現，並為被上訴人清償訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）200萬元貸款中之100餘萬元。楊炳榮於98年12月22日過世，其全體繼承人於110年2月

01 8日簽立遺產分配協議書，同意系爭買賣契約之權利義務由  
02 伊單獨取得。楊炳榮或伊自簽約後，均依約每年支付一半房  
03 屋稅、地價稅予被上訴人，且訴外人即伊子楊博仁、楊博勳  
04 (下稱楊博仁等2人)於104年9月25日與被上訴人商量過戶事  
05 宜時，被上訴人亦承認出賣房地之事實，應已構成民法第12  
06 9條第1項第2款所定之「承認」，而生時效中斷之效果，或  
07 可認係拋棄時效利益之意思表示。伊多次向被上訴人表達欲  
08 結算價金尾款及完成所有權移轉登記，均遭被上訴人藉故拖  
09 延。伊已於110年2月9日為被上訴人辦理清償提存共300萬元  
10 (除尾款約100萬元外，另多提存200萬元)，爰依系爭買賣  
11 契約及民法第345條、第348條、第758條規定，先位求為命  
12 (一)被上訴人應將系爭土地所有權應有部分10132分之5088移  
13 轉登記予伊、(二)被上訴人應將系爭建物辦理分割後，就原判  
14 決附圖(下稱附圖)所示A(即騎樓)部分面積18.18平方公尺、  
15 B部分面積32.70平方公尺之建物所有權移轉登記予伊、(三)追  
16 加就附圖C部分面積12.72平方公尺未辦保存登記建物部分，  
17 於辦理保存登記後，移轉登記予伊；備位求為命被上訴人應  
18 將系爭房地(含附圖C部分)所有權應有部分10132分之5088移  
19 轉登記予伊之判決。

20 二、被上訴人則以：伊雖與楊炳榮簽訂系爭買賣契約，約定買賣  
21 總價金500萬元，然買賣標的僅為系爭建物1樓及其坐落之系  
22 爭294地號土地，不包括系爭294-1地號土地、騎樓。楊炳榮  
23 迄91年8月12日止，仍未依約給付買賣價金，亦未依系爭買  
24 賣契約第11條約定，負擔伊向中小企銀借貸之200萬元貸款  
25 本息，且其請求權早已罹於15年消滅時效，又表示不再購  
26 買，雙方乃合意解除系爭買賣契約，伊始於92年6月20日以  
27 系爭房地向訴外人台新國際商業銀行股份有限公司(下稱台  
28 新銀行)抵押貸款，用以清償中小企銀之貸款，楊炳榮之繼  
29 承人即無由因繼承而取得相關權利。另依系爭買賣契約第11  
30 條約定，買賣標的應過戶登記予楊博仁，惟楊博仁簽立遺產  
31 分配協議書，表示不欲享受系爭買賣契約之利益，視為其自

01 始未取得權利，故此第三人利益約款即屬標的之自始給付不  
02 能，且不可歸責於伊，依民法第225條第1項規定，伊免負給  
03 付義務。伊於104年9月25日與上訴人、楊博仁等2人之對  
04 話，並非承認系爭買賣契約之債務。楊炳榮及其家人縱曾支  
05 付系爭房地之部分稅金，僅係作為其等無權占用系爭建物1  
06 樓及系爭土地之租金補貼，並非給付買賣價金等語，資為抗  
07 辯。

08 三、參加人陳述意見略以：被上訴人於110年4月1日提供系爭房  
09 地予伊設定最高限額1,200萬元抵押權，作為向伊借款1,000  
10 萬元之擔保，上開借款尚有約660萬元未清償。倘辦理系爭  
11 建物分割後移轉所有權，日後如需實行抵押權，恐因單層面  
12 積過小，影響買方意願，對伊影響過大等語。

13 四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加  
14 之訴，係以：

15 (一)、綜合系爭買賣契約、系爭房地登記資料、臺北市建成地政事  
16 務所(下稱建成地政所)於42年11月2日繪製之分割測量成果  
17 圖、臺北市政府地政局土地開發總隊測量之附圖、原審勘驗  
18 筆錄、現場照片等件，相互以察，系爭建物於43年10月30日  
19 以分割為原因，辦理第一次保存登記，共計2層，坐落在系  
20 爭土地，系爭建物1、2樓固為616建號之同一建物，惟各有  
21 獨立出入門戶，具有構造上及使用上之獨立性，而附圖A所  
22 示騎樓部分，在登記資料上係獨立計算面積，與系爭建物之  
23 1、2樓有別，無從認為系爭買賣契約所約定之「系爭建物1  
24 樓」，係包含騎樓在內。另附圖C所示部分，則係未辦理保  
25 存登記之增建物，系爭買賣契約雖無買賣不動產範圍之詳細  
26 內容，惟參酌第11條及末頁手寫註記文字，堪認系爭買賣契  
27 約所約定之買賣標的，應指系爭建物1樓及其坐落基地應有  
28 部分，即包含系爭土地在內，但不包括附圖C部分之增建  
29 物。

30 (二)、系爭買賣契約第11條有約定付款方法，惟並無書證證明買賣  
31 價金已清償之事實，楊博勳之證詞與上訴人之書狀陳述未

01 符，無從據以認定楊炳榮已依約為被上訴人償還中小企銀貸  
02 款本息。被上訴人係向台新銀行轉貸，而於92年6月27日將  
03 中小企銀貸款本息全部清償完畢，倘楊炳榮有積極履約誠  
04 意，衡情難以想像會遲至92年仍未依約清償上開中小企銀貸  
05 款本息，是被上訴人抗辯因楊炳榮無意履約，雙方已合意解  
06 除系爭買賣契約等語，堪以採信。至上訴人所提出其本人、  
07 楊博仁等2人與被上訴人間於104年9月25日之對話錄音譯文  
08 (下稱系爭譯文)，難認被上訴人有承認其應依系爭買賣契約  
09 履約之意思，更無從憑以認定被上訴人與其等達成新協議。

10 (三)、上訴人雖提出繳款書，主張曾於79年至102年間代繳或分擔  
11 系爭房地稅金之半數等語。惟上訴人既在系爭建物1樓長年  
12 經營珠寶店，而有占有使用系爭建物1樓之客觀情事，且該  
13 處位於西門町商圈，如無前述占有使用情事，本得由被上訴  
14 人以所有權人身分出租而使用收益，是被上訴人抗辯此僅係  
15 上訴人因占用系爭建物1樓及坐落基地之租金補貼等語，應  
16 屬可採，尚難以有分擔稅金情事，即認係楊炳榮或上訴人履  
17 行買賣價金給付義務。至上訴人主張楊炳榮與被上訴人於81  
18 年8月15日達成口頭協議，就買賣價金尾款變更給付方法，  
19 而為債之更改等語，僅提出繳納滯納稅款及罰鍰之收據，尚  
20 難憑以推知有上開協議或債之更改情事存在。

21 (四)、系爭買賣契約既經解除，楊炳榮即無依系爭買賣契約請求被  
22 上訴人履行所有權移轉登記義務之可能，上訴人以楊炳榮之  
23 繼承人身分，亦無從主張繼受楊炳榮就系爭買賣契約之權利  
24 義務關係。況系爭建物之1、2樓係登記使用同一建號，如欲  
25 針對系爭建物1樓及坐落基地辦理所有權移轉登記，須先將  
26 系爭建物依法辦理分割，並待兩造針對分割後1、2樓之坐落  
27 基地，即系爭土地之應有部分比例達成協議，始得辦理移轉  
28 所有權登記事宜。惟系爭買賣契約未提及系爭建物分割事  
29 宜，更無敘明分割後坐落土地之權利範圍，上訴人自無從憑  
30 系爭買賣契約，請求被上訴人辦理如其聲明所載系爭建物分  
31 割事宜。且系爭建物尚有增建範圍尚未辦理保存登記，該部

01 分本即無從逕為辦理過戶，更無從要求被上訴人須先就此部  
02 分辦理建物保存登記後，再移轉登記予上訴人。

03 (五)、從而，上訴人依系爭買賣契約及民法第345條、第348條、第  
04 758條規定，求為判決如其上開先、備位(含追加部分)之聲  
05 明，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

06 五、本院之判斷：

07 (一)、按認定事實，不得違反證據法則，所謂證據法則，係指法院  
08 調查證據認定事實所應遵守之法則，倘法院所認定之事實與  
09 卷內資料不符，即屬違背證據法則。又法院為判決時，應將  
10 得心證之理由，記明於判決；判決書之理由項下，應記載關  
11 於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見；判決不備理由，  
12 而影響裁判之結果者，應廢棄原判決，此觀民事訴訟法第22  
13 2條第4項、第226條第3項、第469條第6款、第477條之1規定  
14 即明。查系爭買賣契約第11條前段約定：「付款方法：本契  
15 約成立同時甲方(指楊炳榮)付乙方(指被上訴人)新台幣壹佰  
16 伍拾萬元整及上海商業銀行支票伍拾萬元於民國柒拾陸年捌  
17 月拾伍日對(兌)現...」，兩造並於契約末頁簽名用印，上  
18 訴人並提出已於76年8月15日兌付之50萬元支票影本為證(見  
19 一審調字卷第39、43頁)，另對照系爭譯文記載，被上訴人  
20 明白表示：買賣價金僅餘尾款百來萬元等語(見一審重訴字  
21 卷第419頁)。似見上訴人已提出相當證據，證明楊炳榮已依  
22 約支付部分買賣價金之事實。其次，系爭買賣契約末頁以手  
23 寫註記：「從民國柒拾陸年捌月拾貳日(即締約日)起中小企  
24 銀的利息由甲方付，如未付乙方可以到店裡來拿，房稅及地  
25 稅各半」(見一審調字卷第41頁)，上訴人並提出自79年間起  
26 至105年間止，繳納系爭房地地價稅、房屋稅、滯納稅款之  
27 繳款書、收據、支票存根為證(見一審重訴字卷第57至91  
28 頁)，其中95、100、102年度之地價稅稅單上，並有手寫註  
29 記將稅款除以2分之1之計算式，另發票日期105年12月20  
30 日、面額22萬3,617元之支票存根備註欄位，亦有署名為被  
31 上訴人所註記之「103、104、105、房屋及地價稅」等文字

01 (見一審訴字卷第57至61、91頁)。倘若非虛，上訴人主張被  
02 上訴人迄105年間仍依系爭買賣契約之約定，向買方收取房  
03 屋稅及地價稅等語(見一審重訴字卷第33頁；原審卷第363  
04 頁)，是否全無足採？非無再為研求之餘地。原審未違詳  
05 查，遽認被上訴人與楊炳榮已合意解除系爭買賣契約，進而  
06 為上訴人不利之判斷，有違證據法則，及判決理由不備之違  
07 法。

08 (二)、次按建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有  
09 建物均應有相對應使用基地比例即應有部分。民法第799條  
10 第4項規定，除當事人另有約定外，區分所有人就區分所有  
11 建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專  
12 有部分總面積之比例定之。又已登記之建物申辦分割，以分  
13 割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分  
14 割者為限，地籍測量實施規則第288條第1項亦定有明文。查  
15 系爭建物1、2樓同屬616建號建物，惟各有獨立出入門戶，  
16 具有構造上及使用上之獨立性，系爭買賣契約所約定之買賣  
17 標的，包含系爭建物1樓及其坐落基地應有部分，均為原審  
18 認定之事實。果爾，系爭建物非無申辦分割之可能。又依卷  
19 附建成地政所函文記載：系爭建物如依法得辦理分割，即屬  
20 區分所有建物型態，除區分所有人另為約定外，得依民法第  
21 799條第4項之規定，定其建物及基地之應有部分分配比例  
22 (見一審重訴字卷第107、108、239、240頁)。準此，倘系爭  
23 買賣契約並未經合意解除(或終止)，系爭建物並可辦理分  
24 割，則上訴人是否不得本於系爭買賣契約之約定，請求被上  
25 訴人辦理系爭建物分割，及分割後之1樓建物暨坐落基地所  
26 有權應有部分之移轉登記？自非無疑。原審見未及此，遽以  
27 系爭買賣契約並未約明建物分割及分割後之土地權利範圍，  
28 而為上訴人不利之認定，於法亦有違誤。

29 (三)、上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

30 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
31 項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

02 最高法院民事第六庭

03 審判長法官 李 寶 堂

04 法官 吳 青 蓉

05 法官 賴 惠 慈

06 法官 林 慧 貞

07 法官 許 紋 華

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 林 書 英

10 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日